

**Dortmund - Aplerbeck**

# Sympathisches 2FH im beliebten Aplerbeck mit freier Wohnung

**Αριθμός ακινήτου: 26034048**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 457.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 175 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 765 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26034048	Τιμή αγοράς	457.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 175 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2024
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 74 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1960		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	206.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Το ακίνητο



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Dortmund**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

**Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ein 2-Familienhaus mit vielen Vorteilen: Großes Grundstück mit viel Sonne. Zwei Wohnungen mit viel Charme - die im OG ist bereits freigezogen. Massiver Keller mit viel Platz und eine seitliche Garage - und das alles in einer sehr beliebten Lage von Dortmund-Aplerbeck.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über 3 Zimmer auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist schön hell und die Wohn- und Essbereiche sind zum Südgarten mit Terrasse ausgerichtet.

Das Obergeschoss bietet einen identischen Grundriss, ergänzt durch zwei zusätzliche Räume im Spitzboden: Einer offenen kleinen Galerie mit Gäste-WC und einem separaten Schlafzimmer.

Überzeugen Sie sich von den diversen Möglichkeiten dieses sympathischen 2-Familienhauses und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

**Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 wurde von der heutigen Eigentümerin kontinuierlich renoviert und modernisiert. Beide Wohnungen sind gepflegt und präsentieren sich zeitgemäß.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

2024 Balkonsanierung mit neuem Bodenbelag

2023 Erneuerung der Kellerfenster

2022 Neues Garagentor, elektrisch bedienbar

2020 Fenster auf der Nordseite ausgetauscht

2019 Einbau eines neuen Dachflächenfensters im Spitzboden

2018 Kernsanierung der EG-Wohnung: Erneuerung der Elektrik, Fußböden, Türen und Zargen, Bad, Wasserleitungen (Zu- und Abwasser), Fliesenspiegel in der Küche

2019 Erneuerung des Badezimmers im OG

2018 Elektrik erneuert und Zählerschrank in das KG verlegt

2013 Neuer Öl-Brenner

2006 Neuer Niedertemperatur Heiz-Kessel, Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung

Rollladen im EG elektrisch bedienbar

EG-Fußböden aus grau-melierten Fliesen, im Schlafzimmer liegt Teppichboden

OG-Fußböden aus hellem Buche-Laminat

1991 Einbau komplett neuer Holzfenster

Das Dach stammt aus dem Ursprungsbaujahr

**Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Όλα για την τοποθεσία

Der Stadtteil Dortmund-Aplerbeck erfreut sich konstanter Beliebtheit: Unaufgeregt, in einem gewachsenen Umfeld, mit einem wirklich sehr guten öffentlichen Verkehrsangebot ausgestattet und mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sorgt die Lage für einen entspannen Alltag.

Kindergärten und sämtliche Schulformen sind in wenigen Minuten erreichbar; genauso wie der Ruhrschnellweg (B1) oder der Autobahnanschluss 'Schwerte' zur A1.

**Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Άλλες πληροφορίες

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)